



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU  
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04 91 17 91 17  
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

Le 23/05/2018

Le Directeur Régional des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur

et du département des Bouches-du-Rhône

à

Conseil Départemental des Bouches du Rhône

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS  
Téléphone : 04 9109 60 79  
Courriel : [drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. : 2018-210V0732

**AVIS DE VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : Locaux professionnels et parkings**

**ADRESSE DU BIEN : Bd Elexander et rue Desnuelle Marseille 10ème**

**1 - SERVICE CONSULTANT : CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHÔNE**

**Dossier suivi par : LUCIE DI LILLO**

**2 - Date de consultation : 28/03/2018**  
**Date de réception : 04/04/2018**  
**Date de visite : /**

**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Acquisition éventuelle en vue de l'installation de services et structures : une maison du bel âge , une maison de la jeunesse et des Sports et une maison des Associations

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Marseille 10ème  
855 Capelette  
Bd Elexander et rue Desnuelle

Dans un ensemble immobilier neuf dénommé « Cap futura » situé à l'angle des rues Edouard Alexander et Eugène Paillas cadastré section 855 O n°93-54-64.

- Le lot 1 pour 450 m<sup>2</sup> dont 25 m<sup>2</sup> de réserve
- Le lot 3 pour 224 m<sup>2</sup>
  - Le lot 4 pour 425 m<sup>2</sup>
- représentant de locaux neufs à l'état brut situés en rez-de chaussée
- 4 parkings simples et 2 parkings doubles en enfilade situés en sous-sol.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

- Situation locative : Bien évalué libre de toute location ou occupation
- Propriétaire : Société Bouygues Immobilier

#### 6 - URBANISME

- ZAC Capelette
- En zone UZcal : au PLU approuvé le 28/06/2013, modification n°1 le 03/02/2015 ,modification n°2 le 21/12/2015

#### 7 - ÉLÉMENTS D'APPRECIATION COMMUNIQUÉS

##### Conditions financières proposées

- 1 070 000 € pour les lots de locaux à l'état brut
- 70 000 € pour les parkings 40 000 € pour les 2 doubles et 30 000 € pour les 2 simples

#### 8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

- Par comparaison

#### 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Les conditions financières proposées n'appellent à pas d'observation à savoir :

- 1 070 000 € pour l'ensemble lots (1-3-4) de locaux à l'état brut
- 70 000 € pour les parkings soit 40 000 € pour les 2 doubles et 30 000 pour les 2 simples
- Le prix de 273 822 € retenu pour l'acquisition prioritaire du lot 3 et de tous les parkings

#### 10 - Réalisation d'un accord amiable :

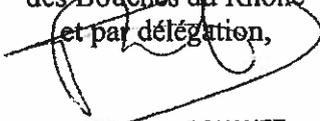
#### 11 - Durée de validité : Un an

#### 12 - Observations particulières :

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques  
 Directeur Régional des Finances Publiques  
 de Provence Alpes Côte d'Azur et du département  
 des Bouches du Rhône  
 et par délégation,

  
 Philippe ROUANET  
 Inspecteur Divisionnaire  
 des Finances publiques